

**PHORBIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
- RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ Nº 22.610.500/0001-88

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2025**



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**PHORBIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)  
Porto Alegre - RS

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **PHORBIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **PHORBIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## **Propriedades para Investimento**

Na data-base 31/12/2025, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 1.112.005 mil como propriedades para investimento. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

## **Receitas**

As receitas são provenientes das vendas dos imóveis, aluguéis e direitos de uso, além de aplicações financeiras. A venda de imóveis é reconhecida quando a venda é efetivada, independente do momento da entrega; já os aluguéis são reconhecidos mensalmente, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

## **Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### **Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2026.

**LETICIA PIERETTI**  
**Contadora CRC-S-SP 60.576**

**CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS**  
**CRCRS 2.209/T/SP/F/RS**

*Member of*



Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.)

CNPJ 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024  
(Em milhares de reais)

| Ativo                            | Notas | 2025      | % PL   | 2024      | % PL   | Passivo                                   | Notas | 2025      | % PL   | 2024      | % PL   |
|----------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|--------|-------------------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|--------|
| Circulante                       |       | 24.398    | 2,20   | 32.432    | 108,80 | Circulante                                |       | 72.813    | 6,59   | 83.731    | 7,86   |
| Caixa e equivalentes de caixa    | 4     | 8.005     | 0,72   | 17.199    | 1,61   | Taxa de administração a pagar             | 19    | 91        | 0,01   | 57        | 0,01   |
| Estoques                         |       |           |        |           |        | Fornecedores de materiais e serviços      |       | 74        | 0,01   | -         | -      |
| Imóveis acabados                 | 5.1   | 3.566     | 0,32   | 3.566     | 0,33   | Distribuição de resultados a pagar        | 15    | 65.033    | 5,88   | 78.239    | 7,34   |
| Imóveis em construção            |       | 4         | -      | 4         | -      | Outras contas a pagar                     |       | 191       | 0,02   | 167       | 0,02   |
| Contas a receber de aluguéis     | 6     | 8.163     | 0,74   | 8.922     | 0,84   | Obrigações fiscais a recolher             |       | 21        | -      | 30        | -      |
| Devedores em contas correntes    | 7.a   | 4.660     | 0,42   | 2.741     | 0,26   | Obrigações por aquisição de imóveis       | 11    | 2.654     | 0,24   | 830       | 0,08   |
|                                  |       |           |        |           |        | Obrigações por aquisição de participações | 12    | 4.749     | 0,43   | 4.408     | 0,41   |
| Não circulante                   |       | 1.160.956 | 104,41 | 1.127.065 | 105,76 | Não circulante                            |       |           |        |           |        |
| Realizável a longo prazo         |       | 1.536     | 0,13   | 1.447     | 0,14   | Exigível a longo prazo                    |       | 5.999     | 0,55   | 10.117    | 0,95   |
| Devedores em contas correntes    | 7.b   | 1.372     | 0,12   | 1.264     | 0,12   |                                           |       |           |        |           |        |
| Depósitos judiciais              |       | 164       | 0,01   | 183       | 0,02   | Obrigações por aquisição de imóveis       | 11    | -         | -      | 199       | 0,02   |
| Investimento                     |       | 1.158.811 | 104    | 1.124.909 | 105,63 | Obrigações por aquisição de participações | 12    | 5.939     | 0,54   | 9.918     | 0,93   |
| Participações societárias        |       | 41.228    | 3,73   | 29.830    | 2,80   | Provisão para contingências               | 33    | 60        | 0,01   | -         | -      |
| Cotas de fundos de investimentos | 8     | 40.721    | 3,68   | 29.691    | 2,79   | Total do passivo                          |       | 78.812    | 7,14   | 93.848    | 8,81   |
| Participações em ações/cotas     | 9     | 507       | 0,05   | 139       | 0,01   | Patrimônio líquido                        | 13    | 1.106.542 | 100,00 | 1.065.649 | 100,00 |
| Propriedades para investimento   |       | 1.117.583 | 100,49 | 1.095.079 | 102,76 | Cotas integralizadas                      |       | 85.070    | 7,69   | 61.570    | 5,78   |
| Imóveis acabados                 | 10.a  | 1.112.005 | 100,49 | 1.095.079 | 102,76 | Amortização de cotas                      |       | (63)      | (0,01) | (63)      | (0,01) |
| Imóveis em construção            | 10.b  | 5.578     | 0,50   | -         | -      | Lucro acumulado                           |       | 1.021.535 | 92,32  | 1.004.142 | 94,23  |
| Imobilizado                      |       | 609       | 0,06   | 709       | 0,07   |                                           |       |           |        |           |        |
| Bens de uso                      |       | 609       | 0,06   | 709       | 0,07   |                                           |       |           |        |           |        |
| Total do ativo                   |       | 1.185.354 | 107,12 | 1.159.497 | 108,81 | Total do passivo e patrimônio líquido     |       | 1.185.354 | 107,12 | 1.159.497 | 108,81 |

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

## Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.)

CNPJ 22.610.500/0001-88

### Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

|                                                                        | Notas | 2025    | 2024     |
|------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                                  |       |         |          |
| Receita de aluguéis                                                    | 16    | 47.255  | 39.297   |
| Outras despesas/receitas com propriedades para investimento            | 18    | (9.462) | (8.920)  |
| Resultado por ajuste a valor justo                                     | 10    | 16.926  | 49.900   |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>             |       | 54.719  | 80.277   |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> |       |         |          |
| Resultado com liquidação de participação societária                    |       | (212)   | 5.343    |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> |       | (212)   | 5.343    |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                    |       | 54.507  | 85.620   |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                       |       |         |          |
| Resultado financeiro líquido                                           | 17    | 8.713   | 2.941    |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                        |       |         |          |
| Despesa com taxa de administração                                      | 19    | (682)   | (680)    |
| Despesas de auditoria                                                  |       | (30)    | -        |
| Serviços de terceiros                                                  | 20    | (5.448) | (4.680)  |
| Despesas com tributos                                                  | 21    | (5.982) | (4.342)  |
| Despesas administrativas                                               | 22    | (760)   | (765)    |
| Despesas financeiras                                                   | 23    | (1.105) | (1.620)  |
| Outras receitas operacionais                                           |       | 719     | 60       |
| <b>Resultado líquido do período</b>                                    |       | 49.932  | 76.534   |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                               |       | 85.070  | 61.570   |
| <b>Lucro Por cota - R\$</b>                                            |       | 586,95  | 1.243,04 |

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.)

CNPJ 22.610.500/0001-88

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

|                                        | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Amortização de<br/>cotas</b> | <b>Lucro<br/>(prejuízo)<br/>acumulado</b> | <b>Total</b>     |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b> | <u>31.824</u>                   | <u>(63)</u>                     | <u>952.791</u>                            | <u>984.552</u>   |
| Integralização de cotas                | 29.746                          |                                 |                                           | 29.746           |
| Distribuição de resultado no período   |                                 |                                 | (25.183)                                  | (25.183)         |
| Lucro do exercício                     |                                 |                                 | 76.534                                    | 76.534           |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b> | <u>61.570</u>                   | <u>(63)</u>                     | <u>1.004.142</u>                          | <u>1.065.649</u> |
| Integralização de cotas                | 23.500                          |                                 |                                           | 23.500           |
| Distribuição de resultado no período   |                                 |                                 | (32.539)                                  | (32.539)         |
| Lucro do exercício                     |                                 |                                 | 49.932                                    | 49.932           |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b> | <u>85.070</u>                   | <u>(63)</u>                     | <u>1.021.535</u>                          | <u>1.106.542</u> |

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

## Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ

(Administrado pela Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Ltda.)

CNPJ 22.610.500/0001-88

### Demonstração do fluxo de caixa - Método Direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

|                                                                 | 2025            | 2024            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>               |                 |                 |
| Recebimento de aluguéis                                         | 48.039          | 40.663          |
| Recebimento de receitas financeiras                             | 6.735           | 7.495           |
| Pagamento de tributos                                           | (5.263)         | (4.342)         |
| Pagamento da taxa de administração                              | (648)           | (750)           |
| Pagamento de fornecedores de materiais e serviços               | (15.037)        | (13.259)        |
| Pagamento de outras despesas                                    | (1.235)         | (3.690)         |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                | <b>32.591</b>   | <b>26.117</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>           |                 |                 |
| Aquisições/venda de participações societárias                   | (16.015)        | (7.804)         |
| Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas | (108)           | 484             |
| Aquisição de propriedades de investimento                       | (3.417)         | (24.621)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>            | <b>(19.540)</b> | <b>(31.941)</b> |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>          |                 |                 |
| Pagamento de rendimentos distribuídos                           | (45.745)        | (37.121)        |
| Recebimento para Integralização de cotas                        | 23.500          | 29.746          |
| <b>Caixa líquido das atividades financiamentos</b>              | <b>(22.245)</b> | <b>(7.375)</b>  |
| <b>Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa</b>  | <b>(9.194)</b>  | <b>(13.199)</b> |
| Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício              | 17.199          | 30.398          |
| Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício               | 8.005           | 17.199          |

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis (Fundo) foi constituído no dia 24 de outubro de 2008, conforme Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, revogada pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24. Seu funcionamento foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) conforme OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº 6941/2008, em 09 de dezembro de 2008, e suas operações iniciaram-se efetivamente no mês de agosto de 2009.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística (“Imóveis” ou individualmente, Imóvel”), participação em empreendimentos tipo “Shopping Center” e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

Os investimentos realizados pelo Fundo, em empresas do ramo imobiliário e em cotas de fundos de investimento imobiliário, têm como objetivo sua participação nos resultados das investidas, cujos objetos são loteamento e urbanização de áreas destinadas à construção de imóveis para locação e/ou venda e estão representados pelo seu custo de aquisição.

### **Substituição da Administradora**

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 26 de novembro de 2024, foi aprovada a transferência da Administração do Fundo, a partir da abertura do dia 01 de dezembro de 2024 utilizando por base a posição de fechamento contábil do Fundo em 30 de novembro de 2024, para a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cep 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 17.943.

## **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei nº 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela CVM especialmente as disposições contidas na ICVM nº 516/11 especificamente aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como das propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela ICVM nº 516/11.

### **b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras**

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 se completará através de assembleia dos cotistas a ser realizada posteriormente.

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos FII exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa dos imóveis.

**3. Resumo das principais políticas contábeis**

**a. Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Classificação:** O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria: empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis: são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/Perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de ajustes por *impairment* para esses instrumentos financeiros.

Quando aplicável será constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

**b. Caixa e equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em Certificado de Depósito Bancário – CDB, e investimentos em cotas de Fundos de Investimento, avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

**c. Propriedades para investimento**

**Imóveis acabados:** São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento, construída pelo proprietário, incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído, para colocar essa propriedade para

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

**Imóveis em construção:** estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**d. Estoques – imóveis destinados à venda**

São avaliados pelo custo de aquisição e/ou construção, ou pelo valor recuperável líquido, desses o que for menor.

**e. Avaliação do valor recuperável de ativos - impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituído ajuste para reconhecimento da deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

Os ajustes e as provisões são registrados tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**g. Receita de aluguéis**

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**h. Receita de vendas**

A receita de vendas de unidades imobiliárias é reconhecida e contabilizada através do contrato e descrição de fração ideal do terreno, relativa à unidade vendida, deduzida do custo orçado correspondente aos gastos ainda não incorridos.

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**i. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**j. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

| <b>Descrição</b>                      | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Depósitos bancários à vista (a)       | 340          | 693           |
| Quotas de fundos de investimentos (b) | 7.665        | 16.506        |
| <b>Total</b>                          | <b>8.005</b> | <b>17.199</b> |

(a) Os montantes de R\$ 340 (R\$ 693 em 2024) de depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco, Banco Itaú Unibanco, Banco BTG Pactual e Banrisul.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

| <b>Descrição</b>         | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Banrisul - Fundo Premium | 2.622        | 3.668         |
| Banco Itaú - Trust ID    | 3.019        | 7.744         |
| Banco BTG Pactual - CDB  | 2.024        | 5.094         |
| <b>Total</b>             | <b>7.665</b> | <b>16.506</b> |

Referem-se à caixa e equivalentes de caixa e podem ser prontamente conversíveis e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor conforme item 6 da CPC 03.

**5. Estoques**

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

**5.1 Imóveis destinados à venda – imóveis acabados**

| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                    | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Apartamentos 403 (433,58m²), Torre 01 Ágata, Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Ana Maltz Knijnik, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS, Porto Alegre/RS. | 582         | 582         |
| Apartamentos 404 (433,58m²), Torre 01 Ágata, Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Ana Maltz Knijnik, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS, Porto Alegre/RS. | 330         | 330         |
| Apartamento 501 (442,93m²), Torre 02 Jade, Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Ana Maltz Knijnik, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS, Porto Alegre/RS.   | 520         | 520         |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Box 19, 40, 41, 29, 30, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 86, 87, 88, 96,  
60, 61, 62, 63 e 71, com área privativa total de 210,12m²,  
Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Ana Maltz  
Knijnik, 101 - Três Figueiras, Porto Alegre - RS, Porto  
Alegre/RS.

84

84

Apartamento 1002, Box 17 ao 20, Ed. Residencial Murano,  
Porto Alegre/RS (Depósito 04).

2.050

2.050

**Total**

**3.566**

**3.566**

**6. Contas a receber de alugueis**

| <b>Descrição</b>                                         | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Alugueis a receber                                       | 2.482        | 2.155        |
| Alugueis a receber - Shopping Pelotas                    | 2.907        | 2.369        |
| Alugueis a receber - Shopping VIVA                       | 495          | 427          |
| Alugueis a receber - Inadimplentes                       | 4.297        | 5.117        |
| Alugueis a receber - Shopping VIVA - Inadimplentes       | 2.979        | 2.902        |
| (-) Provisão para perdas - Phorbis                       | (3.751)      | (4.979)      |
| (-) Provisão para perdas - Shopping VIVA                 | (2.706)      | (2.733)      |
| Alugueis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida | 4.251        | 4.498        |
| Ajuste a valor de realização - confissão de dívida       | (2.791)      | (834)        |
| <b>Total</b>                                             | <b>8.163</b> | <b>8.922</b> |

**7. Devedores em contas correntes**

**a) Curto prazo**

| <b>Descrição</b>                               | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Imposto de renda a compensar                   | 886          | 579          |
| Imposto de renda - Fundo Hermes                | 2.361        | 1052         |
| Outros valores a receber                       | -            | 9            |
| Bauen 154 Construções Ltda - JSCP              | 53           | 53           |
| Fundo de Investimento Imobiliário Hermes       | 449          | 299          |
| Impostos a Recuperar - Extinção Investidas     | 77           | 77           |
| Condomínio a Recuperar Phorbis                 | 160          | 170          |
| Condomínio a Recuperar Phorbis - inadimplência | 309          | 152          |
| Condomínio Viva Open Mall                      | 436          | 436          |
| Condomínio Viva Open Mall - inadimplência      | 530          | 537          |
| (-) Provisão para Perda Condomínio Phorbis     | (217)        | (149)        |
| (-) Provisão para Perda Condomínio VIVA        | (425)        | (537)        |
| FPP Viva Open Mall                             | 55           | 40           |
| FPP Viva Open Mall - inadimplência             | 92           | 114          |
| (-) Provisão para perda FPP                    | (106)        | (105)        |
| Distratos de Locação                           | -            | 14           |
| <b>Total curto prazo</b>                       | <b>4.660</b> | <b>2.741</b> |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**b) Longo prazo**

| <b>Descrição</b>                             | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC | 52           | 52           |
| Bauen 154 Construções Ltda - AFAC            | 47           | 30           |
| MVP Empreendimentos Imobiliários - AFAC      | 969          | 969          |
| MVP Empreendimentos Imobiliários - AFAC/Ágio | 304          | 213          |
| <b>Total longo prazo</b>                     | <b>1.372</b> | <b>1.264</b> |

**8. Cotas de fundos de investimentos**

| <b>Descrição</b>                                     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (a)         | 26.274        | 25.035        |
| Fundo de Investimento Imobiliário Multi Shopping (b) | 14.447        | 4.656         |
| <b>Total</b>                                         | <b>40.721</b> | <b>29.691</b> |

- a) Participação de 84,98% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, cujo objetivo é captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram adquiridas 602 (9.084 em 2024) cotas, ao valor total de R\$ 1.239 (R\$ 16.800 em 2024).

- b) Aquisição de 449.301 (235.350 em 2024) cotas de emissão do Multi Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, ao valor total de R\$ 9.791 (R\$ 4.656 em 2024)

**9. Participação em ações ou cotas**

O Fundo apresenta em 31 de dezembro os seguintes saldos investidos em participações societárias, todos reconhecidos pelo custo de aquisição:

| <b>Descrição</b>                          | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Bauen 154 Construções Ltda (a)            | 10          | 10          |
| Empresa Pelotense de Shopping Centers (b) | 129         | 129         |
| MVP Empreendimentos Imobiliários S/A (c)  | 368         | -           |
| <b>Total</b>                              | <b>507</b>  | <b>139</b>  |

- a) A Sociedade foi constituída com o propósito específico de promover a construção de empreendimento comercial nos terrenos localizados na Av. Doutor Nilo Peçanha, nº 3228 e Av. Veríssimo do Amaral, nº 1500, Porto Alegre/RS. O Fundo possui 100% de participação. Em 2022 houve a redução de capital da sociedade mediante a transferência do empreendimento VIVA em favor do Fundo, conforme alteração de Contrato Social. Essa Sociedade atualmente está sem atividade operacional.

- b) Com a extinção da empresa investida LGR Pet Empreendimentos Ltda, ocorrida em 05/06/2013, o Fundo passou a deter 44,44% do capital social da Empresa Pelotense de Shopping Centers. Em 04/03/2022 a investida procedeu à compensação/redução no Capital Social do prejuízo acumulado apurado e, ainda, de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital dos sócios, procedendo à alteração e consolidação do contrato social. Face as alterações societárias, a

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

participação do Fundo no Capital Social da investida, sofreu uma redução de R\$ 1.986, perfazendo o saldo no valor de R\$ 129 mil. A fim de equalizar o saldo do investimento registrado quando da extinção da LGR Pet, o qual estava superior ao valor de custo e de realização do investimento, em novembro de 2022 foi registrado um ajuste contábil como perda do valor recuperável deste investimento no valor de R\$ 11.530. A referida Sociedade atualmente está sem atividade operacional.

- c) Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de junho de 2025 da empresa investida MVP Empreendimentos Imobiliários S/A, foi deliberado a elevação do Capital Social com utilização do valor de R\$ 3.684.000,00 (três milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil reais) da conta de reserva de lucros, ficando dessa forma o Capital Social de R\$ 1.000,00 (um mil reais) elevado para R\$ 3.685.000,00 (três milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais) representado por 3.685.000 ações ordinárias, todas elas nominativas e sem valor nominal, considerando que o Fundo possui 10% (dez) de participação, ficando com o valor de R\$ 368 de investimento.

**10. Propriedades para investimento**

**a) Imóveis acabados:**

Os imóveis classificados como propriedades para investimento no portfólio do Fundo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, estão abaixo descritos como exigido no artigo 24 – VI, letra “a” da Instrução CVM 516 de 29 de dezembro de 2011:

| DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                    | CUSTO DE AQUISIÇÃO | AJUSTE VALOR JUSTO | Valor Contábil em 31/12/2025 | Valor Contábil em 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| Box 141 - Cond. Resid. Xico Stockinger, com área total de 12m², na Rua Gen. Barreto Viana, nº 1175, em POA/RS.                                                               | 1                  | 62                 | 63                           | 56                           |
| Casa 08 – Cond. Resid. Vila Gardena, com área total de 318,93m², na Rua Osório Tuiuti de Oliveira Freitas, n.º 120, em POA/RS.                                               | 94                 | 2.476              | 2.570                        | 2.724                        |
| 10 salas comerciais e 10 box de estacionamento no Cond. Coml FK Conveniense Offices, com área total de 414,00m², na Rua Antônio Carlos Berta, n.º 475, em POA/RS.            | 138                | 6.055              | 6.193                        | 6.070                        |
| 12 salas comerciais e 28 boxes de estacionamentos no Cond. Comercial Trend Nova Carlos Gomes, com área total de 1.356,00m², na Avenida sem. Tarso Dutra, n.º 605, em POA/RS. | 2.287              | 16.782             | 19.069                       | 20.895                       |
| 7 lojas comerciais no Cond. comercial NHS e 23 espaços de estacionamentos rotativos, com área total de 1.065,60m², na Av. Dr. Nilo Peçanha, n.º. 3349 a 3363 - em POA/RS.    | 533                | 11.270             | 11.803                       | 11.385                       |

***Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada***

***Notas explicativas às demonstrações financeiras***

***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

|                                                                                                                                                                                                                                                              |        |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------|---------|
| 34 lojas comerciais, no centro comercial Smart Mall TNG, e 275 boxes de estacionamentos simples, mais 8 boxes de estacionamentos duplos, com área total de 10.755,31m², na Av. Sen. Tarso Dutra, 595 e 577, em POA/RS.                                       | 8.733  | 58.913  | 67.646  | 64.582  |
| Prédio Comercial com terreno com área total de 1.530,00m², localizado na Av. Ceres, 90, em POA/RS.                                                                                                                                                           | 15     | 2.683   | 2.698   | 2.580   |
| Prédio com terreno, localizado na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3000 e 3048, quadra 155, lotes 6 a 16, com área total de 18.267,75m², em POA/RS.                                                                                                                     | 2.723  | 57.349  | 60.072  | 56.705  |
| Prédio com terreno com 72.611,00m², localizado na Av. Severo Dullius n.º 1995, em POA/RS.                                                                                                                                                                    | 3.067  | 87.531  | 90.598  | 93.041  |
| Empreendimento Shopping Pelotas - Bloco A - Fração 40,88801848% e Blocos B/C/D, com Fração de 44,44349834% cada um, com área total de 41.799,59m², localizado na Av. Ferreira Viana, n.º 1526, em Pelotas/RS.                                                | 39.214 | 52.222  | 91.436  | 89.260  |
| Empreendimento Viva Open Mall, com 9.783,07m², composto por 17 lotes com 23 lojas e estacionamentos, localizado na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3228 – Chácara das Pedras, em POA/RS.                                                                               | 41.971 | 16.910  | 58.881  | 51.620  |
| Empreendimento Loteamento Parque Condor, composto pelas quadras A, B, C, D, E, F e G, incluindo 14 lotes, com área total de 271.569,28m², localizado no Bairro Anchieta, em POA/RS.                                                                          | 28.236 | 291.495 | 319.731 | 317.174 |
| Empreendimento Loteamento Germânia, com postos por 6 lotes localizados nas quadras G e I, com área total de 48.176,34m², na Avenida Veríssimo do Amaral, n.º. 50 e 320 e na Rua Antônio Carlos Berta, n.º. 111, 151 e 181, Jardim Europa, Porto Alegre - RS. | 6.185  | 91.250  | 97.435  | 98.046  |
| Empreendimento Loteamento Bucovina, 4 lotes localizados nas quadras B - lote 1, C - lote 1 e H, lotes 1A e 3A, com área total de 28.209,29m², localizados no Bairro Petrópolis, em POA/RS.                                                                   | 1.786  | 80.708  | 82.494  | 81.050  |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |                |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Empreendimento Loteamento<br>Chácara da Pedra, composto por 20<br>lotes, na quadra 154, com área total<br>de 10.028,30m <sup>2</sup> , localizados entre as<br>Av. Veríssimo do Amaral, Dr. Nilo<br>Peçanha, Rua Coronel Genes Bento<br>e Rua Juncal, localizados no Bairro<br>Jardim Europa, em POA/RS.                | 473            | 36.570         | 37.043           | 38.736           |
| Empreendimento Loteamento<br>Chácara da Pedra, composto pelos<br>lotes 01 e 02, na quadra 153, e<br>quadra 14, lotes 630, 631, 633, 634 e<br>640, com área total de 7.312,01m <sup>2</sup> ,<br>na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3410, 3420<br>e 3430 e Rua Mirim, 44, 196, 21 e<br>444, no Bairro Jardim Europa, em<br>POA/RS. | 5.286          | 22.849         | 28.135           | 28.244           |
| 5 terrenos, sendo 2 nos lotes A e B,<br>com área de 13.345,19m <sup>2</sup> e 3 nos<br>lotes C1, C2 e C3, com área de<br>31.477,81m <sup>2</sup> , e área total de<br>44.823,00m <sup>2</sup> , localizados na Rua<br>Vinte e Quatro de Maio, 368 e Av.<br>das Nações Unidas, em Novo<br>Hamburgo/RS.                   | 28.547         | 19.613         | 48.160           | 42.570           |
| Terreno com 3.056,00m <sup>2</sup> , Av.<br>Cristiano Fischer, 1950, em POA/<br>RS.                                                                                                                                                                                                                                     | 238            | 5.116          | 5.354            | 5.119            |
| Terreno com 3.000,00m <sup>2</sup> , na Av.<br>Severo Dullius, 895 POA/ RS.                                                                                                                                                                                                                                             | 207            | 4.205          | 4.412            | 4.545            |
| Terreno com 4.400,00m <sup>2</sup> , na Av.<br>Severo Dullius, 1025, em POA/ RS.                                                                                                                                                                                                                                        | 4.140          | 2.235          | 6.375            | 6.576            |
| Terreno com 10.580,00m <sup>2</sup> , na Av.<br>Dos Estados, 1763 - (antigo<br>Moinho), em POA/ RS.                                                                                                                                                                                                                     | 493            | 12.880         | 13.373           | 13.996           |
| Terreno com 14.154,40m <sup>2</sup> , na Av.<br>Dos Estados, 1713, em POA/ RS.                                                                                                                                                                                                                                          | 655            | 19.373         | 20.028           | 21.989           |
| Terreno com 23.159,42m <sup>2</sup> , na Av.<br>Manoel Elias, 891 e 901, em Porto<br>Alegre RS                                                                                                                                                                                                                          | 9.353          | 4.666          | 14.019           | 13.620           |
| Terreno com 217m <sup>2</sup> , na Rua Mirim,<br>146, em POA/ RS.                                                                                                                                                                                                                                                       | 500            | 121            | 621              | 588              |
| Terreno com 1302,12 m <sup>2</sup> , no Bairro<br>Morro do Espelho Q 556 Lotes 3, 4 e<br>5 em São Leopoldo/RS.                                                                                                                                                                                                          | 2.453          | 67             | 2.520            | 3.480            |
| Terreno Bairro Morro Espelho (9<br>Lotes) Av Mauá, 3164 São Leopoldo<br>RS                                                                                                                                                                                                                                              | 20.427         | 849            | 21.276           | 20.428           |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>207.755</b> | <b>904.250</b> | <b>1.112.005</b> | <b>1.095.079</b> |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

**Movimentação da conta propriedades para investimentos – imóveis acabados:**

| <b>Descrição</b>      | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial</b>  | <b>1.095.079</b> | <b>1.024.752</b> |
| Aquisições do período | -                | 20.427           |
| Ajuste a valor justo  | 16.926           | 49.900           |
| <b>Saldo final</b>    | <b>1.112.005</b> | <b>1.095.079</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a ENGEBÊ – Engenharia de Avaliações Ltda., empresa especializada e de comprovada capacidade técnica, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. A metodologia utilizada para áreas de terras, foi o método comparativo direto de mercado, segundo a NBR 14.653, parte 1, item 8.2.1. Para a avaliação do Shopping Pelotas e dos terrenos de Novo Hamburgo foi adotado o método involutivo que “identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” e o método da capitalização da renda que “identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

**b) Imóveis em construção:**

| <b>Descrição</b>            | <b>2025</b>  | <b>2024</b> |
|-----------------------------|--------------|-------------|
| Trend Downtown 6º andar (i) | 5.578        | -           |
| <b>Saldo final</b>          | <b>5.578</b> | <b>-</b>    |

- i. Conforme Promessa de Compra e Venda de unidade Imobiliária em Construção, em 28 de fevereiro de 2025 ocorreu entre o Fundo e MVP Empreendimentos Imobiliários S.A. a aquisição de 13 (treze) salas comerciais no 6º andar do Empreendimento Trend Downtown Torre Office, localizado na avenida da Azenha, nº 11 a 135 em Porto Alegre/RS, pelo valor total de R\$ 5.578, a serem pagos da seguinte forma: (i) 20 parcelas mensais no valor de R\$ 266 com vencimento final em 30 de setembro de 2026, (II) 01 parcela no valor de R\$ 241, com vencimento em 30 de outubro de 2026 e (iii) 17 parcelas mensais valor de R\$ 1 com vencimento inicial em 10 de novembro de 2026 e vencimento final em 10 de março de 2028.

O prazo para finalização da obra, está previsto para 30 de setembro de 2026.

**11. Obrigações por aquisição de imóveis – Curto Prazo/Longo Prazo**

| <b>Descrição</b>                     | <b>2025</b>  | <b>2024</b> |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Gaspar & Cia Ltda                    | -            | 830         |
| MVP Empreendimentos Imobiliários S/A | 2.654        | -           |
| <b>Total curto prazo</b>             | <b>2.654</b> | <b>830</b>  |

| <b>Descrição</b>         | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Gaspar & Cia Ltda        | -           | 199         |
| <b>Total longo prazo</b> | <b>-</b>    | <b>199</b>  |

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

## **12. Obrigações por aquisição de participações**

Em abril de 2024 o Fundo adquiriu do Fundo Hermes 9.084 cotas ao valor de R\$ 1.849,41 por cota, totalizando um valor de R\$ 16.800.000,00, que serão pagas em 48 vezes de R\$ 350.000,00, reajustadas mensalmente pelo IPCA, com vencimento inicial em 19 de abril de 2024 e vencimento final em 20 de março de 2028.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo amortizou o valor de R\$ 4.617 (R\$ 3.148 em 2024), houve o reconhecimento de R\$ 979 (R\$ 674 em 2024) de variação monetária passiva, finalizando com um saldo a pagar de R\$ 4.749 (R\$ 4.408 em 2024) no Curto Prazo e de R\$ 5.939 (R\$ 9.918 em 2024) no Longo Prazo.

## **13. Patrimônio Líquido**

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 1.106.542 (R\$ 1.065.649 em 2024) e está representado por 140.170 (140.170 em 2024) cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 85.070 (61.570 em 2024) encontram-se totalmente integralizadas.

## **14. Emissão, resgate e amortização de cotas**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital subscrito é de R\$ 140.170 (R\$ 140.170 em 2024), equivalente a 140.170 (140.170 em 2024) cotas, sendo que 85.070 (61.570 em 2024) cotas, no valor R\$ 85.007 (R\$ 61.507 em 2024) estão integralizadas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da Administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

## **15. Política de distribuição de resultados**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

| <b>Descrição</b>                                                                                                     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| (+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | 73.613        | 97.541        |
| (-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência                                                   | (23.681)      | (21.007)      |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>                                         | <b>49.932</b> | <b>76.534</b> |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | (25.975)      | (58.360)      |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                                                            | 1.225         | (1.823)       |
| (+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente | 9.234         | 10.524        |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente

|                                                             |               |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                             | (164)         | (367)         |
| <b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b> | <b>34.252</b> | <b>26.509</b> |
| Resultado mínimo a distribuir (95%)                         | 32.539        | 25.183        |

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                           | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
| Lucro distribuído no exercício                            | 32.539        | 25.183        |
| Saldo de lucros a pagar                                   | 78.239        | 90.177        |
| Pagamento de rendimentos                                  | (45.745)      | (37.121)      |
| Saldo de rendimentos a pagar                              | <b>65.033</b> | <b>78.239</b> |
| Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo | 95,00%        | 95,00%        |

O resultado em regime de caixa, foi apurado de acordo com os preceitos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, da CVM, definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2026, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros.

**16. Receitas de aluguéis**

|                                                       |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Descrição</b>                                      | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
| Receita de aluguéis                                   | 26.720        | 22.587        |
| Receita de aluguéis - Shopping Pelotas                | 8.920         | 8.411         |
| Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas | 1.903         | 1.662         |
| Receita de aluguéis - Shopping VIVA                   | 5.846         | 5.291         |
| Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes         | 4.697         | 4.101         |
| Receita de aluguéis - Estacionamento                  | 14            | -             |
| Aluguéis cancelados/ajuste ao valor de realização     | (845)         | (2.755)       |
| <b>Total</b>                                          | <b>47.255</b> | <b>39.297</b> |

**17. Outros ativos financeiros – resultado financeiro líquido**

Referem-se a rendas obtidas pelas aplicações de valores em ativos como abaixo demonstrado:

|                                                 |              |              |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Descrição</b>                                | <b>2025</b>  | <b>2024</b>  |
| Rendimento de aplicação financeira              | 1.589        | 2.908        |
| Rendimento de Fundo de Investimento Imobiliário | 6.543        | -            |
| Rendimento de Participações em Ações            | 368          | -            |
| Variações Monetárias Ativas                     | 213          | 33           |
| <b>Total</b>                                    | <b>8.713</b> | <b>2.941</b> |

**18. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos**

|                         |             |             |
|-------------------------|-------------|-------------|
| <b>Descrição</b>        | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
| Juros recebidos         | 340         | 424         |
| Recuperação de despesas | 7           | 91          |

***Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada***

***Notas explicativas às demonstrações financeiras***

***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

|                                                         |         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|
| Multas contratuais                                      | 49      | 58      |
| Indenizações                                            | 8       | 6       |
| Receita com Merchandising                               | 9       | 6       |
| Comissão sobre locações                                 | (241)   | (256)   |
| Condomínio                                              | (952)   | (641)   |
| Consumo de Água                                         | (14)    | (44)    |
| Descontos concedidos                                    | (812)   | (485)   |
| Energia Elétrica                                        | (183)   | (27)    |
| Manutenção e Reforma                                    | (178)   | (480)   |
| Seguros                                                 | (36)    | (23)    |
| Serviços de terceiros                                   | (51)    | (2.813) |
| Serviço de vigilância                                   | (193)   | (845)   |
| Taxa de Administração Aluguéis                          | (79)    | (312)   |
| Ocupações pavilhões                                     | (700)   | (852)   |
| Despesas Legais e Judiciais                             | (1)     | (1)     |
| Impostos e taxas                                        | (17)    | (53)    |
| Provisão para perdas encargos Phorbis                   | (1.800) | (760)   |
| Recuperação de despesas - Phorbis                       | -       | 284     |
| Auditoria Lojas - Shopping Pelotas                      | -       | (7)     |
| Despesa Comercial - Shopping Pelotas                    | (114)   | (87)    |
| Despesas Bancárias - Shopping Pelotas                   | (8)     | (4)     |
| Despesas de Publicidade e Propaganda - Shopping Pelotas | (202)   | (191)   |
| Despesas Gerais - Shopping Pelotas                      | (73)    | (60)    |
| Despesas Judiciais - Shopping Pelotas                   | (83)    | (109)   |
| Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas                 | (389)   | (472)   |
| Entidades de Classe - Shopping Pelotas                  | (42)    | (34)    |
| Auditorias de Classe - Shopping Pelotas                 | (39)    | (49)    |
| Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas                | (16)    | (56)    |
| Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas                 | (1.322) | (62)    |
| Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas       | (287)   | (27)    |
| Taxa de Comercialização Aluguéis - Shopping Pelotas     | (20)    | (9)     |
| Honorários Advocatícios - Shopping Pelotas              | (17)    | (16)    |
| Consumo de Água - VIVA                                  | (156)   | (130)   |
| Condomínio - VIVA                                       | (62)    | (33)    |
| Energia Elétrica - VIVA                                 | (392)   | (113)   |
| Depreciações - VIVA                                     | (100)   | (100)   |
| Despesas Bancárias - VIVA                               | (2)     | (2)     |
| Despesas judiciais - VIVA                               | (5)     | (3)     |
| Impostos e Taxas - VIVA                                 | (3)     | (9)     |
| Fundo de Promoção FPP - VIVA                            | (60)    | (21)    |
| Manutenção e Reforma - VIVA                             | (510)   | (138)   |
| Serviços de Vigilância - VIVA                           | (374)   | (218)   |
| Serviços de Terceiros - VIVA                            | (10)    | (77)    |
| Outras Despesas - VIVA                                  | (4)     | (6)     |
| Provisão para perda - VIVA                              | (153)   | (632)   |
| Provisão para perda encargos FPP - VIVA                 | (1)     | (13)    |
| Seguros - VIVA                                          | (89)    | (24)    |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Recuperação de Despesas - VIVA | (85)           | 505            |
| <b>Total</b>                   | <b>(9.462)</b> | <b>(8.920)</b> |

**19. Despesa de taxa de administração**

A taxa de administração a pagar em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 91 (R\$ 57 em 2024), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 682, representando 0,06% do patrimônio líquido médio R\$ 1.086.487 (em 2024 foi reconhecido R\$ 680, representando 0,07% do patrimônio líquido médio R\$ 1.015.939).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

**20. Despesa de serviços de terceiros**

| <b>Descrição</b>                 | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Honorários Advocatícios          | (285)          | (330)          |
| Honorários pessoas jurídicas     | (378)          | (155)          |
| Honorários com avaliações        | (25)           | (20)           |
| Honorários Phorbis Serviços Ltda | (4.685)        | (4.094)        |
| Taxa de escrituração de cotas    | (12)           | (30)           |
| Taxa de fiscalização CVM         | (51)           | (51)           |
| Taxa B3                          | (9)            | -              |
| Taxa Anbima                      | (3)            | -              |
| <b>Total</b>                     | <b>(5.448)</b> | <b>(4.680)</b> |

**21. Despesas com tributos**

| <b>Descrição</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|------------------|----------------|----------------|
| Despesas IPTU    | (5.982)        | (4.342)        |
| <b>Total</b>     | <b>(5.982)</b> | <b>(4.342)</b> |

**22. Despesas administrativas**

| <b>Descrição</b>                         | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Condução e Transporte                    | -           | (26)        |
| Consumo de água/energia elétrica         | -           | (41)        |
| Copa, cozinha e lanches                  | -           | (1)         |
| Correios                                 | (1)         | (1)         |
| Cursos e Treinamentos                    | (120)       | (150)       |
| Despesas bancárias                       | (1)         | (1)         |
| Despesas Legais e Judiciais              | (3)         | (6)         |
| Jornais, revistas e publicações          | (102)       | (120)       |
| Manutenção e equipamentos de informática | (1)         | -           |
| Material de escritório                   | (8)         | (24)        |
| Manutenção Ar Condicionado               | (13)        | -           |
| Mensalidades Sociais                     | (20)        | (91)        |
| Reproduções e encadernações              | (1)         | (1)         |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Serviços de tele-entrega               | (1)          | (1)          |
| Telefonemas e Internet                 | (39)         | (36)         |
| Viagens e Hospedagens                  | (125)        | (70)         |
| Manutenção e Reforma                   | (17)         | (4)          |
| Material de uso e consumo              | (1)          | (40)         |
| Aluguel de box estacionamento          | (15)         | (14)         |
| Serviços de Informações e Consultas    | (26)         | (17)         |
| Despesas com reuniões/eventos          | (36)         | (55)         |
| Outras despesas operacionais           | (121)        | (37)         |
| Despesas cartoriais                    | (49)         | (29)         |
| Provisão para Despesas Administrativas | (60)         | -            |
| <b>Total</b>                           | <b>(760)</b> | <b>(765)</b> |

**23. Despesas financeiras**

Refere-se a juros R\$ 122 (R\$ 318 em 2024) e despesas com variações monetárias R\$ 4 (R\$ 1.302 em 2024) incidentes sobre saldo devedor de contrato por compra e venda de imóveis. Despesa com variações monetárias R\$ 979 incidentes sobre saldo devedor de aquisição sobre participações societárias.

**24. Legislação tributária**

**a. Fundo**

O Fundo, foi constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei nº 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, está porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte, sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 38 da mesma Instrução Normativa, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

**I - Pessoa física:**

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

**II - Pessoa jurídica**, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**b. Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**25. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

**26. Encargos e despesas debitadas ao fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,29% (1,19% em 2024) em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2025:

| <b>Descrição</b>                       | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Despesa com taxa de administração      | (682)           | (680)           |
| Despesas de auditoria                  | (30)            | -               |
| Serviços de terceiros                  | (5.449)         | (4.680)         |
| Despesas com tributos                  | (5.982)         | (4.342)         |
| Despesas administrativas               | (760)           | (765)           |
| Despesas financeiras                   | (1.105)         | (1.620)         |
| <b>Total</b>                           | <b>(14.008)</b> | <b>(12.087)</b> |
| Patrimônio Líquido Médio               | 1.086.487       | 1.015.939       |
| % em relação ao PL Médio e as Despesas | 1,29%           | 1,19%           |

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

*(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)*

## 27. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota e a rentabilidade média foram:

| Exercícios | Valor Patrimonial da cota no início do período | Valor Patrimonial da cota no final do período | Rentabilidade do exercício | Dividend Yield |
|------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| 31/12/2024 | 30.937,4100                                    | 17.491,4914                                   | -43,4617%                  | 1,3220%        |
| 31/12/2025 | 17.491,4914                                    | 13.008,6037                                   | -25,6290%                  | 2,1868%        |

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor patrimonial da cota do início do exercício.

## 28. Fatores de riscos

### *Riscos relacionados à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos Empreendimentos e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

### *Risco de liquidez*

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

### *Riscos tributários*

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### *Riscos associados ao investimento no empreendimento*

#### *i. Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) onde se promoverá os empreendimentos e a suas expansões, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

***Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada***  
***Notas explicativas às demonstrações financeiras***  
***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

***ii. Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

***iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da expansão***

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e obra costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc.

***iv. Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

***Demais Riscos***

O Fundo e o empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

**29. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

**a. Gerenciamento de riscos**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**b. Descrições dos riscos do Fundo**

**Risco de mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

**Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

**Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

**Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

**30. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contrato de prestação de serviços contábeis com JJ Chaves Contadores S/S; para os serviços de assessoria jurídica com Wildner & Bona Advocacia; e Varella e Varella Advogados Associados.

**31. Seguros**

O Fundo possui seguros contratados com as empresas relacionadas abaixo, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

**Apólice nº 1.180.094.227 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (CASA VETRO).**

| <i>Descrição</i>                    | <i>Limite máximo de indenização (*)</i> | <i>Prêmio líquido</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Compreensivo Empresarial</i>     | <i>R\$ 1.800.000</i>                    | <i>R\$ 3.235,83</i>   |
| <i>Responsabilidade Civil Geral</i> | <i>R\$ 200.000</i>                      |                       |

*(\*) Vigência de 20/11/2025 a 20/11/2026.*

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Apólice nº 1.180.091.236 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (JARDINE)**

| <i>Descrição</i>                    | <i>Limite máximo de indenização (*)</i> | <i>Prêmio líquido</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Compreensivo Empresarial</i>     | <i>R\$ 15.000.000</i>                   | <i>R\$ 6.818,00</i>   |
| <i>Responsabilidade Civil Geral</i> | <i>R\$ 500.000</i>                      |                       |

**(\*) Vigência de 01/09/2025 a 31/08/2026.**

**Apólice nº 1.180.095.392 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (PANVEL)**

| <i>Descrição</i>                    | <i>Limite máximo de indenização (*)</i> | <i>Prêmio líquido</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Compreensivo Empresarial</i>     | <i>R\$ 1.200.000</i>                    | <i>R\$ 1.529,79</i>   |
| <i>Responsabilidade Civil Geral</i> | <i>R\$ 100.000</i>                      |                       |

**(\*) Vigência de 30/12/2025 a 30/12/2026.**

**Apólice nº 51772025655100001690 – Allianz Seguros do Brasil S/A – Avenida Assis Brasil, 3532/604 – Passo D'Areia Porto Alegre/RS (PAVILHÃO 1 - COMPLEXO ARENA)**

| <i>Descrição</i>                    | <i>Limite máximo de indenização (*)</i> | <i>Prêmio líquido</i> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Compreensivo Empresarial</i>     | <i>R\$ 2.800.000</i>                    | <i>R\$ 11.254,10</i>  |
| <i>Responsabilidade Civil Geral</i> | <i>R\$ 500.000</i>                      |                       |

**(\*) Vigência de 01/01/2026 à 01/01/2027.**

**Apólice nº 02852.2025.051.0118.0056414 – AXA Empresa Flex – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3228 – Chácara das Pedras Porto Alegre/RS**

| <i>Descrição</i>                         | <i>Limite máximo de indenização (*)</i> | <i>Prêmio líquido</i> |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Compreensivo Empresarial Shopping</i> | <i>R\$ 45.000.000</i>                   | <i>R\$ 4.850</i>      |
| <i>Perda ou pagamento de aluguel</i>     | <i>R\$ 4.200.000</i>                    |                       |

**(\*) Vigência de 01/01/2026 à 01/01/2027.**

**Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Apólice nº 25.16.0000464.12 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Avenida Senador Tarso Dutra, 577  
Petrópolis Porto Alegre/RS (CONDOMÍNIO TREND NOVA CARLOS GOMES)**

| <b>Descrição</b>                    | <b>Limite máximo de indenização (*)</b> | <b>Prêmio líquido</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Produto Condomínio</i>           | <i>R\$ 200.000.000</i>                  | <i>R\$ 72.230,51</i>  |
| <i>Responsabilidade Civil Geral</i> | <i>R\$ 0</i>                            | <i>R\$ 1.299,02</i>   |

*(\*) Vigência de 12/01/2025 à 12/01/2026.*

**Apólice nº 1.180.106844 Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 151 Porto Alegre/RS (Loja 04 PLAENGE)**

| <b>Descrição</b>                                     | <b>Limite máximo de indenização (*)</b> | <b>Prêmio líquido</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Incêndio/Raio/Explosão/<br/>Queda de Aeronave</i> | <i>R\$ 3.800.000</i>                    | <i>R\$ 2.166,81</i>   |
| <i>Perda Aluguel</i>                                 | <i>R\$ 257.000</i>                      |                       |
| <i>Responsabilidade Civil</i>                        | <i>R\$ 200.000</i>                      |                       |
| <i>Danos Morais</i>                                  | <i>R\$ 50.000</i>                       |                       |
| <i>Vendaval, Ciclone, Furacão, Granizo</i>           | <i>R\$ 200.000</i>                      |                       |

*(\*) Vigência de 23/09/2025 à 23/09/2026.*

**Apólice nº 1.801.045244 HDI Seguros S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 151 / Loja 01  
TODESCHINI – Porto Alegre/RS**

| <b>Descrição</b>                                     | <b>Limite máximo de indenização (*)</b> | <b>Prêmio líquido</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <i>Incêndio/Raio/Explosão/<br/>Queda de Aeronave</i> | <i>R\$ 1.200.000</i>                    | <i>R\$ 641,89</i>     |
| <i>Perda ou Pagto de Aluguel a Terceiros</i>         | <i>R\$ 200.000</i>                      | <i>R\$ 235,24</i>     |
| <i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>            | <i>R\$ 200.000</i>                      | <i>R\$ 40,00</i>      |
| <i>RC Operações</i>                                  | <i>R\$ 200.000</i>                      | <i>R\$ 182,13</i>     |
| <i>RC Operações e Danos Morais</i>                   | <i>R\$ 50.000.000</i>                   | <i>R\$ 149,72</i>     |

*(\*) Vigência de 17/01/2026 à 17/01/2027.*

***Phorbis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada***  
***Notas explicativas às demonstrações financeiras***  
***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024***

***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

**32. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162, de 13/07/2022, informamos que o Fundo, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**33. Contingências de processos judiciais**

Conforme posição emitida pela assessoria jurídica do Fundo, em 31 de dezembro de 2025, constavam processos de natureza cível, sem estimada probabilidade de perdas possíveis (R\$ 540 em 2024) e perdas prováveis, no montante de R\$ 60 (R\$ 60 em 2024). O valor estimado de perda provável foi objeto de contingenciamento contábil em 31/12/2025.

**34. Eventos subsequentes**

Não houve eventos subsequentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.